

AVISO DE NOTIFICACIÓN ACTO ADMINISTRATIVO RESOLUCIÓN N° 15001-2-25-0461 DE FECHA 23 DE SEPTIEMBRE DE 2025 "POR LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE MODIFICACIÓN Y ADECUACIÓN, PARA EL PREDIO CON CÓDIGO CATASTRAL N° 0102000002910001000000000, MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 070-58161 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TUNJA, UBICADO EN LA CARRERA 6 N° 36 - 72 BARRIO MESOPOTAMIA DE LA CIUDAD DE TUNJA." DEL PROYECTO URBANÍSTICO CON RADICADO No. 15001-2-25-0093.

FECHA DE EXPEDICIÓN DEL PRESENTE: 08 DE OCTUBRE DE 2025

POR MEDIO DE LA CUAL SE PROCEDE A NOTIFICAR AL CONSORCIO CTSA INGERAL, A TRAVÉS DE SU DIRECTOR DE MANTENIMIENTO, EL SEÑOR ALEJANDRO ESTRADA MEJIA O QUIEN HAGA SUS VECES, EN CALIDAD DE VECINO COLINDANTE DEL PREDIO OBJETO DE SOLICITUD, SEGÚN LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 67 Y SIGUIENTES DE LA LEY 1437 DE 2011 "POR LA CUAL SE EXPIDE EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO", A QUIEN SE LE CITÓ PARA NOTIFICACIÓN PERSONAL DE LA RESOLUCIÓN MENCIONADA Y QUIEN A LA FECHA NO HA COMPARECIDO PARA NOTIFICARSE PERSONALMENTE.

FUNCIONARIO QUE EXPIDE EL ACTO ADMINISTRATIVO: ING. CAROLINA PINILLA DIAZ, CURADOR URBANO No. 2 DE TUNJA.

OBSERVACIONES: Contra el presente acto administrativo proceden los recursos de reposición ante el Curador Urbano 2 de Tunja y de apelación ante Departamento Administrativo de Planeación Territorial o en su defecto ante la Alcaldía Municipal, los cuales, deben interponerse por escrito en el acto de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la Notificación, lo anterior de conformidad con el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011 "Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo".

PARA LA PRESENTACIÓN DEL DOCUMENTO DEBERÁ TENER EN CUENTA EL HORARIO DE ATENCIÓN A LA CIUDADANÍA QUE MANEJA LA CURADURÍA 2 DE TUNJA, EL CUAL ES DE LUNES A VIERNES DE 8:00 AM A 12:00 M Y DE 2:00 PM A 6:00 PM.

ADVERTENCIA: La notificación de la presente se considera surtida al finalizar el día siguiente a la entrega del aviso en el lugar de destino, para el caso concreto el aviso y la copia del acto administrativo será remitido al correo electrónico notificaciones@ctsaingeral.com, dado que, fue la dirección que se presentó para recibir notificaciones.

Se adjunta a la presente: RESOLUCIÓN No. 15001-2-25-0461 de fecha 23 de septiembre de 2025 del proyecto con número de radicado 15001-2-25-0093.

Mediante el presente aviso se procede de conformidad con lo dispuesto en el artículo 69 de Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, que se señala:

Si no pudiere hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso que se remitirá a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, acompañado de copia íntegra del acto administrativo. El aviso deberá indicar la fecha y la del acto que se notifica, la autoridad que lo expidió, los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse, los plazos respectivos y la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino. [negritas y cursiva fuera del texto].

Cuando se desconozca la información sobre el destinatario, el aviso, con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica y en todo caso en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

En el expediente se dejará constancia de la remisión o publicación del aviso y de la fecha en que por este medio quedará surtida la notificación personal.



CURADURÍA URBANA No. 2
TUNJA
NIT. 52312065-7
Ing. Carolina Pinilla Díaz
CURADOR URBANO No. 2
CAROLINA PINILLA DIAZ
CURADOR URBANO No. 2 DE TUNJA

Proyectó: Laura Hernández - Abogada grupo de apoyo CU2
Revisó: Diana Acuña - Abogada esp. grupo de CU2

RADICACIÓN: 15001-2-25-0093		FECHA DE RADICACIÓN:	12/03/2025
		RADICACIÓN EN LEGAL Y DEBIDA FORMA:	28/04/2025
RESOLUCIÓN: 15001-2-25-0461		FECHA DE EXPEDICIÓN:	23/09/2025
		FECHA DE EJECUTORIA:	
		VIGENCIA:	VEINTICUATRO (24) MESES
SOLICITANTE:	MARCO AURELIO GUERRERO SAENZ	IDENTIFICACIÓN:	C.C. No. 6.758.849 DE TUNJA
TIPO DE TRÁMITE:		MODALIDAD:	OBJETO DEL TRÁMITE:
LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN		MODIFICACIÓN Y ADECUACIÓN	INICIAL

RESOLUCIÓN N° 15001-2-25-0461

Fecha: 23 de septiembre de 2025

“Por la cual se Concede Licencia Urbanística de Construcción en las modalidades de Modificación y Adecuación, para el predio con Código Catastral N° 0102000002910001000000000, Matrícula Inmobiliaria N° 070-58161 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja, ubicado en la Carrera 6 N° 36 - 72 Barrio Mesopotamia de la ciudad de Tunja.”

EL CURADOR URBANO 2 DE TUNJA

En uso de sus atribuciones legales y en especial las que le confieren la Ley 9 de 1989, la Ley 388 de 1997, Artículo 9° de la Ley 810 de 2003, la Ley 400 de 1997, Decreto Nacional 092 de 2011, el Decreto Municipal 0241 de 2014, Decreto Municipal 406 de 2021, el Decreto 1077 de 2015, y normas que los adicionen, modifiquen y/o complementen y demás disposiciones concordantes y,

CONSIDERANDO

1. Que mediante radicado N° 15001-2-25-0093 de fecha 12 de marzo de 2025, el señor MARCO AURELIO GUERRERO SAENZ identificado con cédula de ciudadanía N° 6.758.849 de Tunja, en calidad de propietario del predio con Código Catastral N° 0102000002910001000000000, Matrícula Inmobiliaria N° 070-58161 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja, ubicado en la Carrera 6 N° 36 - 72 Barrio Mesopotamia de la ciudad de Tunja, tal y como consta en la anotación N° 007 del Certificado de Libertad y Tradición aportado, solicito a este Despacho Licencia de Construcción en las Modalidades de Modificación y Adecuación.
2. Que al presente trámite le antecede Licencia de Construcción N° C1LC-0301-2021, aprobada mediante Resolución N° 15001-1-21-01016 de fecha 25 de octubre de 2021, otorgada por la Curaduría Urbana N° 1 de Tunja.
3. Que se presentaron los estudios técnicos y planos firmados por el Arquitecto Proyectista y Director de la Construcción HECTOR ANTONIO RENDÓN PLAZAS con Matrícula Profesional N° A25082001-9897466 y el Ingeniero Civil fungiendo como Diseñador de

Elementos Estructurales y No Estructurales JORGE ANIBAL GUTIERREZ TOLOZA con Matrícula Profesional N° 25202-249410 CND, cumpliendo con los requisitos exigidos por el Decreto 1077 de 2015, la Ley 400 de 1997-NSR-10 y el Decreto Municipal 0241 de 2014.

4. Que el titular y profesionales que figuran e intervienen en la presente actuación urbanística, se hacen responsables por los estudios y documentos presentados y por la veracidad de los datos consignados en la solicitud de Licencia de Construcción en las Modalidades de Modificación y Adecuación y declaran que conocen las disposiciones vigentes que rigen en materia urbanística y las sanciones establecidas en caso de ser transgredidas.
5. Que de acuerdo con el artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015, sobre los efectos de la Licencia, en el que se indica que de conformidad con lo dispuesto en el literal a) del artículo 5° del Decreto Ley 151 de 1998, el otorgamiento de la Licencia determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de esta y en los términos y condiciones expresados en la respectiva Licencia. La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella.
6. Que se han presentado los siguientes documentos para sustentar la solicitud:
 - Formulario Único Nacional debida y legalmente diligenciado.
 - Copia del Certificado de Tradición y Matrícula Inmobiliaria N° 070-58161 impreso el día 07 de mayo de 2025.
 - Copia de la factura de impuesto predial del 27 de marzo de 2025 – Oficina de Impuestos de la Secretaría de Hacienda – Municipio de Tunja.
 - Fotocopia de la cédula de ciudadanía del titular de la licencia.
 - Matrículas Profesionales y acreditación de Arquitecto e Ingeniero responsables.
 - Certificación de Cumplimiento de la Norma RETIE suscrita por el Director de la Construcción.
 - Carta de Responsabilidad Estructural firmada por el Ingeniero Civil.
 - Copia de la Escritura Pública número 746 del 12 de marzo de 1993, otorgada por la Notaría Primera del Círculo de Tunja.
 - Citación a Vecinos Colindantes.
 - Valla de Citación a Terceros.
 - Factura de venta Cargo Fijo Radicación CU2 3467 de fecha 26 de marzo de 2025.
 - Factura de venta Expensas Cargo Variable CU2 3995 de fecha 17 de septiembre de 2025.
 - Cuatro (04) Planos Arquitectónicos.
 - Peritaje Técnico suscrito por el Ingeniero Civil JORGE ANIBAL GUTIERREZ TOLOZA.
7. Que el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021 estableció que, la información relacionada con la dirección de los predios colindantes al proyecto objeto de la solicitud se deba diligenciar.

en el Formulario Único Nacional y, con base en dicha información debe realizarse la citación a vecinos establecida en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, comunicaciones que fueron recibidas satisfactoriamente.

8. Que el solicitante dio cumplimiento al parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021, el cual establece que: "(...) Desde el día siguiente a la fecha de radicación en legal y debida forma de solicitudes de proyectos de parcelación, urbanización y construcción en cualquiera de sus modalidades, el peticionario de la Licencia deberá instalar una valla resistente a la intemperie de fondo amarillo y letras negras, con una dimensión mínima de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, en lugar visible y que la misma sea legible desde la vía pública, en la que se advierta a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la Licencia urbanística, indicando el número de radicación, fecha de radicación, la autoridad ante la cual se tramita la solicitud, el uso y características básicas del proyecto (...)". En atención a lo anterior, el titular de la Licencia aporta registros fotográficos de la valla exigida, los cuales, reposan dentro del expediente en referencia.
9. Que, efectuada la citación a vecinos colindantes, así como la instalación de la valla de citación a terceros en el predio objeto de licenciamiento, se presentaron observaciones, objeciones u oposiciones al proyecto objeto de la presente Resolución y se constituyen como parte dentro del procedimiento. Lo anterior, al tenor de lo dispuesto en artículo 2.2.6.1.2.2.2. del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 17 del Decreto 1783 de 2021.
10. Que, por lo anterior, dentro de la diligencia de citación a vecinos colindantes, mediante oficio radicado en fecha 19 de mayo de 2025, se pronunció el CONSORCIO CTSA INTEGRAL, por medio de su Director de Mantenimiento, el señor ALEJANDRO ESTRADA MEJIA, en su calidad de vecino colindante del predio objeto de licenciamiento, manifestando lo siguiente:

*"(...) De acuerdo con la revisión documental efectuada por este Consorcio, según el plano de referencia del corredor férreo **BB-C-AT-PL-048**, se encontró que las franjas de protección de la zona en el **PK 184+000 es de 10 metros a cada costado a partir del eje de la vía férrea primaria** (sombreado en color amarillo), para un total de 20 metros como se indica en la imagen (franja de color amarillo).*

No obstante, es válido aclarar que en el mismo punto se encuentra una línea férrea secundaria adicional a la anteriormente mencionada, lo cual aduce un incremento de la franja de protección que en este caso pasaría a ser de 20 metros a cada costado a partir del eje de la vía, para un total de 40 metros.

b) Frente a su solicitud

Para efectos de licencias y permisos en los predios que estén fuera de la franja de seguridad del corredor férreo, aplica la normatividad municipal existente. Por lo tanto, entendido, las obras que se pretendan autorizar y realizar dentro de la franja de seguridad se encuentran prohibidas, como quiera que estas áreas son de



reservadas para la circulación de los trenes. De igual manera, en el supuesto de contemplarse la realización de algún tipo de obra y/o intervención, ésta no podrá tener accesos o salidas que colinden con o hacia el corredor férreo.

Así las cosas, en los casos en que no sea viable conceder licencias o permisos, de acuerdo con la Ley 76 de 1920, artículos 58 y 63 de la Constitución Política, en armonía con lo establecido en temas de espacio público de la Ley 1228, Decreto 2976 y demás normatividad que aplique, incluyendo la municipal, el ente territorial podrá negarlo bajo el amparo de estas normas.

Posterior a la visita realizada en el punto y teniendo en cuenta las medidas tomadas en campo y los planos de base del corredor férreo, es posible establecer que:

*Del eje de la vía primaria al paramento del predio, hay una distancia de 22.10 metros y del eje de la vía secundaria al paramento del predio hay una distancia de 16.05 metros; es decir, **no se identifica una situación de invasión.***

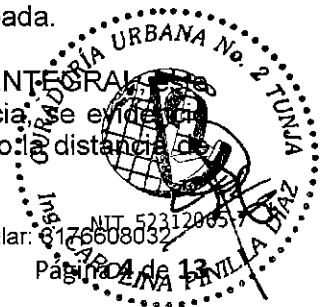
Teniendo en cuenta lo anterior, en caso de considerarse una proyección vial sobre el sector, deberá contemplarse el retroceso adicional, sin perjuicio de aquellos espacios que por norma urbanística deban cumplir los solicitantes, esto es, antejardín, reja, accesos peatones o vehiculares, fuera de la franja de seguridad de la vía.

Considerando la ubicación del predio y sus características, en caso de efectuar algún tipo de obra y/o intervención, ésta no podrá tener accesos o salidas peatonales y/o vehiculares que colinden con o hacia el corredor férreo. Asimismo, el espacio correspondiente a la franja de seguridad no puede habilitarse como parte de un patio, jardín ni para la disposición de escombros, material de obra o parqueadero sea transitorio o permanente. (...)"

11. Que una vez expuesto lo anterior, esta Curaduría Urbana procede a resolver las observaciones presentadas por el CONSORCIO CTSA INGERAL en su calidad de vecino colindante del predio objeto de licenciamiento, de la siguiente manera:

En primer lugar, se debe precisar que la presente solicitud corresponde a una Licencia de Construcción en las modalidades de Modificación y Adecuación, razón por la cual, el predio objeto de licenciamiento ya cuenta con una Licencia de Construcción previamente otorgada por la Curaduría Urbana N° 1 de Tunja, bajo la Licencia de Construcción N° C1LC-0301-2021, aprobada mediante Resolución N° 15001-1-21-01016 de fecha 25 de octubre de 2021. En consecuencia, este Despacho toma como precedente la mencionada Licencia previamente expedida, respetando la franja de protección inicialmente licenciada y aprobada.

Ahora bien, en atención a lo señalado por el CONSORCIO CTSA INGERAL, el Despacho informa que, tras la revisión del proyecto en referencia, se evidencia que la propuesta arquitectónica objeto de licenciamiento mantuvo la distancia de



aislamiento respecto del área de afectación de la vía férrea, tal como fue aprobada en su momento por la Curaduría Urbana N° 1 de Tunja.

En efecto, se constató que en la parte posterior del predio objeto de licenciamiento se mantiene un área de afectación de 20 metros, por lo que se evidencia que, esta medida cumple con lo dispuesto en la normativa nacional, que establece una franja mínima de protección de 20 metros a cada lado, contados desde el eje de la vía férrea. Lo anterior se refleja en el plano arquitectónico 1 de 4 de la propuesta aprobada por esta Curaduría Urbana.

De igual forma, es relevante resaltar que dentro de los planos arquitectónicos objeto de licenciamiento no se proyecta ningún tipo de acceso o salida que colinde con el corredor férreo, circunstancia que reafirma el cumplimiento de los parámetros establecidos en el oficio radicado el 19 de mayo de 2025 por el CONSORCIO CTSA-INTEGRAL, en el cual se estableció un paramento de 20 metros desde el eje de la vía férrea. Esta condición se verifica en el plano arquitectónico 1 de 4, tal como se indicó previamente.

Finalmente, es de advertir que, la Curaduría, en su condición de particular ejerciendo una función pública, le compete **únicamente** el estudio, trámite y expedición de licencias de parcelación, urbanización, construcción y subdivisión, según sea el caso, dando cumplimiento a las normas urbanísticas y de edificación vigentes al momento de la radicación del proyecto, por cuanto, no ostenta la calidad de supervisor de obras previa o posterior a su ejecución, pues dicha función corresponde al ente territorial a través de las inspecciones de Policía, tal como lo indica el **Decreto 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio"** a saber:

Decreto 1077 de 2015, Artículo 2.2.6.6.1.1 Curador urbano. *El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanización, construcción y subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de esta índole.*

Decreto 1077 de 2015, Artículo 2.2.6.6.1.2 Naturaleza de la función del curador urbano. *El curador urbano ejerce una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, a través del otorgamiento de licencias de parcelación, urbanización, subdivisión y de construcción.*

En consecuencia, dentro de las funciones y competencia de las Curadurías Urbanas, no se encuentra la de realizar visitas y/o inspecciones a predios u obras objeto de solicitud y que se adelanten ante las mismas con previo o posterior ejercicio a la expedición de la respectiva Licencia de Construcción, dado que, dicha función le compete a la Inspección Octava de Policía con funciones de control urbano, tal y como consta en la normativa previamente expuesta.

Una vez resueltas las observaciones y/u objeciones expuestas anteriormente,



considera que las mismas no están llamadas a prosperar, por lo que, se encuentra que es viable la propuesta urbanística presentada.

12. Que, en virtud de lo previamente expuesto, este Despacho afirma que, la propuesta urbanística fue evaluada de acuerdo con las normas de edificación y construcción vigentes al momento de la radicación y que para la viabilidad del mismo se dio cumplimiento a las normas nacionales y locales aplicables, encontrando además que las observaciones presentadas no se configuran como impedimento para la viabilidad del proyecto.
13. Que en consecuencia, este Despacho pone de presente al interviniente en su calidad de vecino colindante que, se concede Licencia de Construcción en las Modalidades de Modificación y Adecuación solicitada por el señor MARCO AURELIO GUERRERO SAENZ identificado con cédula de ciudadanía N° 6.758.849 de Tunja, sin embargo, para el caso de que este no de estricto cumplimiento en la ejecución de la obra a dicha licencia, se podrán dirigir ante la Alcaldía Municipal de Tunja - Secretaria del Interior y Seguridad Territorial - Inspección Octava de Policía con funciones de control urbano, con el fin de interponer la respectiva queja con fines de sellamiento de la obra, según sea el caso.
14. Que en virtud de lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto 1077 de 2015, y como resultado de la revisión arquitectónica, estructural, jurídica y administrativa, este Despacho expidió el Acta de Observaciones y Correcciones el día 09 de junio de 2025, la cual, fue notificada el día 13 de junio de 2025 mediante correo electrónico enviado a la dirección hector.rendonp@gmail.com, reportadas por el solicitante. Asimismo, es importante mencionar que, el solicitante aportó las observaciones requeridas en la mencionada Acta dentro del término legal establecido para ello.
15. Que mediante oficio de fecha del 19 de agosto de 2025 y comunicado el mismo día, se determinó que el proyecto es viable y se expidieron los recibos para pago correspondientes. Lo anterior, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2.2.6.1.2.3.1 - Parágrafo 1 del Decreto 1077 de 2015 que establece en pertinencia:

"(...) Parágrafo 1. Cuando se encuentre viable la expedición de la Licencia, se proferirá un acto de trámite que se comunicará al interesado por escrito, y en el que además se le requerirá para que aporte los documentos señalados en el artículo 2.2.6.6.8.2 del presente decreto, los cuales deberán ser presentados en un término máximo de treinta (30) días hábiles contados a partir del recibo de la comunicación. Durante este término se entenderá suspendido el trámite para la expedición de la Licencia. Una vez sea comunicado el acto de trámite al interesado, la autoridad competente no podrá exigir documentos adicionales a los señalados en el citado artículo ni pronunciarse nuevamente sobre el cumplimiento de normas urbanísticas y de construcción. (...)"

16. Que el solicitante aportó, el día 17 de septiembre de 2025, los soportes de pago correspondientes a las expensas de cargo variable a favor de esta Curaduría Urbana, así como el pago por concepto de delineación urbana al municipio de Tunja. Dichos comprobantes obran dentro del presente expediente.

17. Que, atendiendo el cumplimiento de los preceptos legales y técnicos, los cuales, fueron acreditados en el expediente, se considera viable la presente propuesta.
18. Que este Despacho pone de presente que la solicitud de licenciamiento fue radicada bajo el N° **15001-2-25-0093 en fecha del 12 de marzo de 2025**, y que el titular de la misma adquiere los derechos de construcción del predio licenciado con la expedición de la respectiva Licencia (Artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015). Asimismo, queda conminado a dar cumplimiento de las obligaciones que como titular de la Licencia le ordena el artículo 2.2.6.1.2.3.6, en concordancia con el artículo 2.2.6.1.1.15 ibídem, que establece en lo pertinente: *RESPONSABILIDAD DEL TITULAR DE LA LICENCIA. "El Titular de la Licencia o permiso será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causen a terceros en desarrollo de la misma (...)"*.
19. Que el Curador Urbano 2 de Tunja concede Licencia de Construcción en las Modalidades de Modificación y Adecuación por medio del presente acto administrativo, en aplicación de la Ficha Normativa 7B-II – Tejido Central – Tratamiento Consolidación Urbanística – Inundación Alta.
20. Que, en mérito de lo expuesto en las anteriores consideraciones, el Curador Urbano 2 de Tunja,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Conceder Licencia de Construcción en las Modalidades de Modificación y Adecuación para el predio con Código Catastral N° 0102000002910001000000000, Matrícula Inmobiliaria N° 070-58161 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja, ubicado en la Carrera 6 N° 36 - 72 Barrio Mesopotamia de la ciudad de Tunja, en titularidad del señor MARCO AURELIO GUERRERO SAENZ identificado con cédula de ciudadanía N° 6.758.849 de Tunja.

Se aprueba la presente Licencia urbanística para el uso de Comercio Tipo I y II y Servicios Tipo I, II y III en un (01) piso de altura y mezzanine, con área del lote 509.00 M2; área de afectación línea férrea de 224.44 M2; área útil del predio de 284.56 M2; área total a modificar de 136.48 M2 y área total a adecuar de 136.48 M2, conforme a los planos presentados, distribuida así: PRIMER PISO (228.56 M2) con área a modificar de 114.88 M2 y área a adecuar de 114.88 M2 que consta de: Local 1 con acceso peatonal sobre la Avenida Norte, circulación, cocineta, depósito, vestier, baño para personas en condición de discapacidad y punto fijo de escaleras, Local 2 con acceso vehicular y peatonal sobre la Avenida Norte, un (01) parqueadero para visitantes, circulación, cocineta, depósito, vestier, baño para personas en condición de discapacidad y punto fijo de escaleras, Local 3 con acceso vehicular sobre la Calle 37 A, un (01) parqueadero para visitantes, con acceso peatonal sobre la Avenida Norte, circulación, cocineta, depósito, vestier, baño para personas en condición de discapacidad, zona libre y punto fijo de escaleras; MEZZANINE (156.32 M2) con área a modificar de 21.60 M2 y área a adecuar de 21.60 M2 que consta de: Local 1 con circulación y vacío sobre aislamiento posterior, Local 2 con circulación y vacío sobre aislamiento posterior, Local 3 con circulación y vacío sobre local.



Cerramiento: Con longitud de 17.55 ML que consta de muro en bloque pañetado, pintado y con una altura total de 2.50 metros.

La construcción debe ejecutarse de acuerdo a planos arquitectónicos aprobados.

Descripción del proyecto:

PROYECTO DE MODIFICACIÓN ARQUITECTÓNICA CARRERA 6 No. 36 - 72 - COMERCIO TIPO I y II y SERVICIOS TIPO I, II y III		
ÁREA DEL LOTE	M2	509.00
ÁREA DE AFECTACIÓN LÍNEA FÉRREA	M2	224.44
ÁREA ÚTIL	M2	284.56

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	LIC INICIAL C1LC- 0301-2021	MODIFICACIÓN	ADECUACIÓN	TOTAL
PRIMER PISO	M2	228.56	114.88	114.88	228.56
MEZANINE	M2	155.34	21.60	21.60	155.34
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	M2	383.90	136.48	136.46	383.90
ÍNDICE DE OCUPACIÓN		0.80			0.80
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN		1.34			1.34
CERRAMIENTO POSTERIOR	LONG 17.55				LONG 17.55
	H = 2.50				H = 2.50
UNIDADES DE COMERCIO					3.00
PARQUEADEROS PARA VISITANTES					2.00

NOTA: El uso para Comercio Tipo I y II y Servicios Tipo I, II y III, están determinados de conformidad con la Consideración Normativa y la Lógica de Escala Zonal del Decreto 0241 de 2014 en concordancia con los Artículos 195 y 196 del Acuerdo Municipal 0014 de 2001 compilado.

Nota: A la presente resolución la acompaña el anexo de Licencia de Construcción, el cual, contiene los mismos datos en cuadro resumen.

ARTÍCULO SEGUNDO. DE LA INICIACIÓN DE LA OBRA: El titular de la Licencia podrá iniciar las obras una vez quede ejecutoriado el presente acto administrativo, es decir, cuando se haya culminado el proceso de notificación al titular y terceros intervinientes, si los hubiere, y se hayan resuelto los recursos de reposición y apelación, en caso de que se presenten.

ARTÍCULO TERCERO. DE LAS OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA LICENCIA: El titular de la Licencia que se concede mediante el presente Acto Administrativo deberá dar cumplimiento a las obligaciones que en esa condición le establece el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015.

2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio", en concordancia con el artículo 23 del Decreto 1783 del 2021 "Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las Licencias urbanísticas y se dictan otras disposiciones", a saber:

"(...) 1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.

2. Cuando se trate de Licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.

3. Mantener en la obra la Licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución número 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren Licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.

5. Cuando se trate de Licencias de Construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del presente decreto.

6. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente (NSR) 10.

7. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.

8. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la Licencia.

9. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el artículo 10.1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR 10.



El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6° de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.

10. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la Licencia de Construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.

11. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción sismorresistentes.

12. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

13. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.

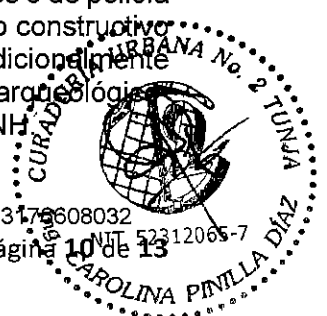
14. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo-resistente vigente.

15. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

16. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.

17. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del presente decreto la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión. (...)"

Parágrafo: El titular de la Licencia y el Director de la Construcción responsable, deberán informar al Instituto Colombiano de Antropología e Historia – ICANH y a las autoridades locales o de policía el hallazgo arqueológico fortuito que llegaren a encontrar en el desarrollo y ejercicio constructivo de la Licencia urbanística concedida mediante el presente acto administrativo y adicionalmente deberán implementar el “Protocolo de manejo de hallazgos fortuitos de patrimonio arqueológico” adoptado mediante Resolución 797 de 06 de octubre de 2020 expedida por el ICANH.



ARTÍCULO CUARTO. DEL PARAMENTO: El titular de la Licencia y el Director de la Licencia de Construcción deben dar continuidad al paramento, según los planos presentados, que se aprueban y deben garantizar la accesibilidad y movilidad a personas con movilidad reducida, en cuanto a continuidad de vías y andenes de conformidad con la Ley 1618 de 2013.

ARTÍCULO QUINTO. DEL REGLAMENTO TÉCNICO DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS (RETIE): El titular de la Licencia y el Director de la Licencia de Construcción Responsable deben dar cumplimiento a los aislamientos requeridos por el RETIE aplicable a las instalaciones eléctricas construidas con posterioridad a la entrada en vigencia del mismo, así como a las ampliaciones y remodelaciones (Artículo 34.4.1 y ss). En las construidas con posterioridad al 1° de mayo de 2005, el propietario o tenedor de la misma debe dar aplicación a las disposiciones contenidas en el RETIE vigente a la fecha de la construcción y en las anteriores a esa fecha, garantizar que no representen alto riesgo para la salud o la vida de las personas y animales, o atenten contra el medio ambiente, o en caso contrario, hacer las correcciones para eliminar o mitigar el riesgo.

ARTÍCULO SEXTO. DE LOS RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN – RCD: El titular de la Licencia y el Director de la Construcción deben dar cumplimiento a las determinaciones establecidas por la Administración Municipal para la disposición de Residuos de Construcción y Demolición – RCD producto del derribamiento de la edificación existente y del ejercicio constructivo del proyecto a desarrollar que se aprueba mediante el presente acto administrativo, en cumplimiento de la Resolución 472 de 2017 modificada por la Resolución 1257 de 2021 expedidas por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.

ARTÍCULO SÉPTIMO. DEL TRATAMIENTO DE CULATAS: Todo predio que genere culata al vecino, debe tratar e intervenir adecuadamente tanto lateralmente como en altura.

ARTÍCULO OCTAVO. DE LA VIGENCIA: La presente solicitud de Licencia de Construcción en las Modalidades de Modificación y Adecuación, tendrá una vigencia de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo según lo establecido en el artículo 27 de la Decreto 1783 del 2021 *"Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y se dictan otras disposiciones"*.

ARTÍCULO NOVENO. DE LA VALLA DE CONSTRUCCIÓN: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, el titular de la Licencia de Construcción está obligado a instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cuál tenga frente o límite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la Licencia. En caso de obras que se desarrollen en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. En caso de obras menores se instalará un aviso de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros. El aviso o aviso deberá indicar al menos:

1. La clase y número de identificación de la Licencia, y la autoridad que la expide.



2. El nombre o razón social del titular de la Licencia.
3. La dirección del inmueble.
4. Vigencia de la Licencia.
5. Descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.

La valla o aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.

Nota: Ver el anexo de Licencia de Construcción, el cual, contiene los mismos datos en cuadro resumen.

ARTÍCULO DÉCIMO. DE LA NOTIFICACIÓN AL TITULAR DE LA LICENCIA: Notificar al señor MARCO AURELIO GUERRERO SAENZ identificado con cédula de ciudadanía N° 6.758.849 de Tunja, en calidad de propietario, según lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015 *"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio"* y el artículo 67 y siguientes de la Ley 1437 de 2011 *"Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo"*.

ARTÍCULO UNDÉCIMO. DE LA NOTIFICACIÓN AL VECINO COLINDANTE: Notificar al CONSORCIO CTSA INGERAL, a través de su Director de Mantenimiento, el señor ALEJANDRO ESTRADA MEJIA o a quien haga sus veces, en calidad de vecino colindante, según lo establecido en el artículo 67 y siguientes de la ley 1437 de 2011 *"Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo"*.

ARTÍCULO DUODÉCIMO. DE LOS RECURSO DE LEY: Contra la presente Resolución proceden los recursos de reposición ante el Curador Urbano 2 de Tunja y de apelación ante el Departamento Administrativo de Planeación Territorial o en su defecto ante la Alcaldía Municipal, los cuales, deben interponerse por escrito en el acto de notificación personal o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la Notificación. Lo anterior, conforme a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015 *"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio"* y el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011 *"Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo"*.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE
SECRETARÍA URBANA No. 2
TUNJA
NIT. 52312065-7
Ing. Carolina Pinilla Díaz
CURADOR URBANO No. 2

ING. CAROLINA PINILLA DÍAZ
Curador Urbano 2 de Tunja

Proyectó: Laura Hernández - Abogada grupo de apoyo CU2
Revisó: Diana Acuña - Abogada esp. grupo de CU2
Revisó: Ing. Miguel Páez

CONSTANCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL.

Los notificados hacen constar que:

Han revisado y verificado cuidadosamente su contenido y declaran que toda la información suministrada y consignada en la presente Resolución es correcta y en consecuencia asume la responsabilidad que se pueda derivar de cualquier inexactitud en la misma, una vez entregado y recibido de conformidad el documento.

Que conocen la Ley y entienden que la Curaduría 2 de Tunja, se limita a permitir la formalidad según solicitud y no responde por la elaboración de los instrumentos públicos que autoriza el presente documento.

Que se les ha informado que respecto al presente acto administrativo proceden los recursos de reposición ante el Curador Urbano 2 de Tunja y de apelación ante el Departamento Administrativo de Planeación Territorial o en su defecto ante la Alcaldía Municipal, los cuales deberán interponerse por escrito en el acto de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación, según el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011 *"Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo."*

Impuesto en ella, firman como aparece. LOS NOTIFICADOS

NOMBRE: Marco A Guerrero S

FIRMA: [Firma] CC. 6.758849 FECHA: 02 OCT 2025

NOTIFICADOR (A): Vicel A Paez G. HORA: 3:53pm

NOMBRE: _____

FIRMA: _____ CC. _____ FECHA: _____

NOTIFICADOR (A): _____ HORA: _____

FECHA DE EJECUTORIA: _____

